ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი – ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტო

წერილის ნომერი: **d16.01230734**
თარიღი: **14/03/2023**

დასკვნა

სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემის თაობაზე

შედეგი:	თანხმობა
განაცხადი	
განცხადების ნომერი:	01230601196-67
განცხადების თარიღი:	01/03/2023
ნომენკლატურა :	სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება საგამონაკლისოდ დასაშვები ფუნქციური დანიშნულების სახეობა /
მიწის ნაკვეთ(ებ)ი/ობიექტ(ებ)ი	
საკადასტრო კოდი :	01.17.11.032.008
მისამართი :	ქალაქი თბილისი , ბერი გაბრიელ სალოსის გამზირი N112
მესაკუთრეები :	ა.(ა).ი.პ. "საქართველოს რაგბის კავშირი",
განმცხადებელი-დამკვეთი	
განმცხადებელი :	ბიძინა ბერიშვილი
პირადი ნომერი :	01010016482
მისამართი :	თბილისი მ.კოსტავას ქ. N 75 ბ. 124
დამკვეთის ინფორმაცია :	
დამკვეთ(ებ)ის სახელი და გვარი :	თორნიკე გოგებაშვილი
ტერიტორიის გამოყენების სახეობა :	
ტერიტორიის გამოყენების სახეობა :	სასტუმრო
კ2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი :	4731.0
მოთხოვნის შინაარსი :	

მოთხოვნის ტექსტი :	2023 წლის 31 იანვრის #6306316 შუალედური გადაწყვეტილების მოთხოვნის საფუძველზე და ვინაიდან მიწის ნაკვეთზე ვრცელდება სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ 2), გთხოვთ განიხილოთ მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დადგენისთვის სპეციალური ნებართვის გაცემის საკითხი სასტუმრო კომპლექსის რეკონსტრუქციასთან დაკავშირებით.
განმარტებითი ბარათი :	
განმარტებითი ბარათის ტექსტი :	განმარტებითი ბარათი წარმოდგენილ ობიექტს: სპორტული დარბაზი/კომპლექსი, მის. გაბრიელ სალოსის გამზირი #112, ს/კ 01.17.11.032.008, 2015 წელს ერთხელ უკვე ჩაუტარდა რეკონსტრუქცია, რომლის ფარგლებშიც გაიცა სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება და დადგინდა მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები (გადაწყვეტილება #1864699; 01.05.2015); შეთანხმდა პროექტი და გაიცა მშენებლობის ნებართვა (ბრძანება #2045407; 01.08.2015); ხოლო 19.10.2016 წ გაიცა ბრძანება #ბ-342497/12 ობიექტის ექსპლუატაციაში მიღების შესახებ. 2022 ის 28 დეკემბერს მოგმართეთ - აღნიშნული ობიექტის რეკონსტრუქციის მიზნით, კერძოდ სასტუმროს შენობის მე-2 სართულზე არსებული ღია ტერასის შემინვის აუცილებლობიდან გამომდინარე, მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დადგენის თხოვნით (განაცხადის ნომერი AR1939002). 2023 წლის 31 იანვრის #6306316 შუალედური გადაწყვეტილების მოთხოვნის საფუძველზე და ვინაიდან მიწის ნაკვეთზე ვრცელდება სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ 2), გთხოვთ განიხილოთ მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დადგენისთვის სპეციალური ნებართვის გაცემის საკითხი სასტუმრო კომპლექსის რეკონსტრუქციასთან დაკავშირებით.
პოზიცია :	
პროექტის აღწერა :	ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურმა, კომპეტენციის ფარგლებში, განიხილა მიმდინარე წლის 9 თებერვლის №01230403761-67 განცხადება, რომელიც ეხება ქალაქ თბილისში, ბერი გაბრიელ სალოსის გამზირის №112-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (ს/კ: 01.17.11.032.008; ფუნქციური ზონა: სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2); გამწვანებული ტერიტორიების თემატური რუკა: რზ-2) სასტუმრო კომპლექსის რეკონსტრუქციის მიზნით, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემის საკითხს. გაცნობებთ, რომ „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ'' ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილების მე-16 მუხლის პირველი პუნქტის „დ'' ქვეპუნქტისა და ამავე დადგენილების დანართი 1-ის მე-8 პუნქტის ,,ბ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე, **სამსახური თანახმაა წარმოდგენილ მიწის ნაკვეთზე სასტუმრო კომპლექსის, როგორც საგამონაკლისოდ დასაშვები სახეობის, რეკონსტრუქციის მიზნით გაიცეს სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება.**
შექმნის თარიღი :	
თანამდებობა :	პირველადი სტრუქტურული ერთეულის ხელმძღვანელი - საქალაქო სამსახურის უფროსი (მოვალეობის შემსრულებელი)
ხელმომწერი :	პაატა ტოგონიძე
ნომერი :	01230453482
გადაწყვეტილება :	
საპროექტო ობიექტის ფუნქციური დანიშნულება :	სასტუმროს რეკონსტრუქცია
	ადმინისტრაციული წარმოების დროს დადგინდა, რომ დაინტერესებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე ს/კ N01.17.11.032.008 (ფართობი: 28227.0კვ.მ.) ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილებით დამტკიცებული დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის თანახმად, ვრცელდება სარეკრეაციო ზონა - 2 (რზ2). გამწვანებული ტერიტორიების რუკის შესაბამისად, საპროექტო მიწის ნაკვეთზე, ასევე, შემოთავაზებულია სარეკრეაციო 2 (რზ-2). „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის №39-18 დადგენილების დანართი N2-ის 68-ე მუხლის მე-2 პუნქტის შესაბამისად, თბილისის

გადაწყვეტილების დასაბუთება :	გამწვანებული ტერიტორიების რუკაზე დატანილი ზონები და ქვეზონები ატარებს ოპერატიულ ინფორმაციას თბილისში არსებული და დაგეგმილი სარეკრეაციო, სატყეო და ლანდშაფტური სივრცეების შესახებ და მისი გათვალისწინება სავალდებულოა სამშენებლო და გეგმარებითი ნებართვების გაცემის პროცესში. „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14–39 დადგენილებით დამტკიცებული წესების მე-15 მუხლის მე-5 პუნქტის „დ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2) არის სარეკრეაციო ქვეზონა, რომელიც მოიცავს თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში არსებულ/დაგეგმილ გამწვანებულ ტერიტორიებს: პარკს, ღია სათამაშო მოედნებს და მსგავსი ტიპის სხვა ტერიტორიებს. იმავე განაშენიანების რეგულირების წესების მე-16 მუხლის პირველი პუნქტის ,,დ'' ქვეპუნქტის თანახმად, სარეკრეაციო ზონა 2-ში (რზ-2) დაუშვებელია ყოველგვარი მშენებლობა, გარდა ამ წესების დანართი 1-ით განსაზღვრული ძირითადი და სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით დაშვებული სახეობებისა და დადგენილია განაშენიანების რეგულირების შემდეგი პარამეტრები: მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი კ-1= 0.2 მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი კ-2= --- მიწის ნაკვეთის გამწვანების მინიმალური კოეფიციენტი კ-3= 0.8 მიწის ნაკვეთის მინიმალური ფართობი - 600* კვ.მ საცხოვრებელი სიმჭიდროვე -10/1**ერთეული/ჰა მიწის ნაკვეთის მინიმალური სიგანე - --- მიწის ნაკვეთის მინიმალური სიღრმე - --- შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე: 12 მეტრი*** * 2020 წლის 1 იანვრიდან დაყოფის (გამიჯვნის) შედეგად წარმოშობილ მიწის ნაკვეთზე სასტუმროსა და ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლის მშენებლობისათვის **ინდივიდუალური (ერთბინიანი) საცხოვრებელი სახლებისთვის განაშენიანების რეგულირების გეგმის ფარგლებში *** ძირითადი დასაშვები და სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით დაშვებული შენობებისათვის საპროექტო მიწის ნაკვეთზე ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონირების თანახმად ვრცელდება: პერიფერიული ზონა (პზ) – დედაქალაქის ტერიტორიების ათვისების დაბალი ხარისხის ნიშნითგამოყოფილი ტერიტორიული ელემენტი; ტერიტორიის მცირე ნაწილზე ვრცელდება გეგმარებითი კარკასი (გკ) – დედაქალაქის ცენტრალურ, შუალედურ და პერიფერიულ ზონებში, ქალაქის მატერიალური გარემოს ათვისების მაღალი ხარისხის, სხვადასხვა დანიშნულების ობიექტების კონცენტრაციის, ტერიტორიების გამოყენების ინტენსივობის, არქიტექტურულ-ქალაქთმშენებლობითი ანსამბლებისა და მოცულობითი აქცენტების, საზოგადოებრივი ცენტრების - აქტიური საცხოვრებელი და საზოგადოებრივი გარემოს არსებობის ნიშნით გამოყოფილი სტრუქტურული ელემენტი, რომელიც ყალიბდება საერთო საქალაქო მნიშვნელობის უწყვეტი და რეგულირებადი, აგრეთვე რაიონული მნიშვნელობის სატრანსპორტო - ფეხმავალი მაგისტრალებისა და ქუჩების გასწვრივ და რომელიც, როგორც წესი, მოიცავს ნაკვეთების პირველ რიგს, თუ სხვა რამ არ არის დადგენილი ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტებით. დაინტერესებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე განთავსებულია შპს ,,შევარდენი“-ს სპორტული კომპლექსი, რომლის პროექტი შეთანხმებულია განაშენიანების რეგულირების გეგმის ფარგლებში, ობიექტი განკუთვნილია რაგბის ეროვნული ნაკრების ძირითადი საწრთვნელი ბაზისთვის და მასში შედის როგორც მოედნები, ტრიბუნები და ავტოსადგომები ასევე სასტუმრო (26 ნომერი -52 ადგილი). დაინტერესებაში არსებული განაცხადით ფიქსირდება მოთხოვნა სპორტულ კომპლექსში შემავალი სასტუმროს რეკონსტრუქციის თაობაზე, კერძოდ რეკონსტრუქცია მიზნად ისახავს სასტუმროს შენობის მე-2 სართულზე არსებული ღია ტერასის შემინვას აუცილებლობიდან გამომდინარე. დაინტერესებაში არსებულ ტერიტორიაზე ჩამოყალიბებულია დაბალი ინტენსივობის, შერეული ტიპის განაშენიანება, გვხვდება როგორც საცხოვრებელი, ასევე სამრეწველო და საზოგადოებრივი დანიშნულების შენობები. ტერიტორიაზე არსებული ფუნქციური ზონიდან გამომდინარე საკითხი კომპეტენციის ფარგლებში იქნა განხილული ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურში, რომლის N01230453482 (14.02.23.) წერილის თანახმად საკითხს მიეცა დადებითი რეკომენდაცია; სასტუმრო სარეკრეაციო ზონა 2-ში (რზ-2) წარმოადგენს ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების საგამონაკლისო დასაშვები სახეობებიდან ერთ-ერთს და საჭიროებს სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმების გაცემას.

	„ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14–39 დადგენილებით დამტკიცებული წესების დანართი N1-ის მე-8 პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, სარეკრეაციო ზონა 2-ში (რზ-2) სასტუმრო წარმოადგენს ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების საგამონაკლისო დასაშვები სახეობებიდან ერთ-ერთს, რომელიც საჭიროებს სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმებას. იმავე განაშენიანების რეგულირების წესების 22-ე მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება წარმოადგენს ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საგამონაკლისო წესს და მისი გაცემა დასაშვებია მხოლოდ ამ წესებით განსაზღვრულ შემთხვევებში, ამ მუხლით დადგენილი მოთხოვნების შესაბამისად. ამავე მუხლის მე-2 პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება გაიცემა კონკრეტული მიწის ნაკვეთისათვის გამოყენების ისეთი სახეობის დაშვებაზე, რაც განაშენიანების რეგულირების წესების მოთხოვნებით საჭიროებს სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმებას.
დასკვნა :	„ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14–39 დადგენილებით დამტკიცებული წესების 22-ე მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად, უძრავი ობიექტის სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით ნებადართულ სახეობაზე სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემა დასაშვებია, თუ დასაბუთდება ქვემოთ ჩამოთვლილი ყველა გარემოება: ა) გამონაკლისი საჭიროა ტერიტორიის რაციონალური და ეფექტური გამოყენებისთვის; ბ) არ იცვლება მიმდებარე ტერიტორიის საერთო ქალაქგეგმარებითი ხასიათი. დაინტერესებაში არსებული მიწის ნაკვეთის მიმდებარე განაშენიანების ქალაქგეგმარებითი ხასიათი წარმოადგენს შერეული ტიპის განაშენიანებას, ამასთან, ნაკვეთზე უკვე განთავსებულია სპორტული კომპლექსი და სასტუმრო, რომლის რეკონსტრუქცია გააუმჯობესებს სპორტული კომპლექსის სრულფასოვანი ფუნქციონირებას. ტერიტორიას გააჩნია სასტუმროს რეკონსტრუქციის პოტენციალი. ამასთან, საპროექტო ტერიტორიის სამშენებლოდ განვითარების თაობაზე ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურს გააჩნია დადებითი პოზიცია. აღნიშნულიდან გამომდინარე, სააგენტოს ქალაქგეგმარებითი თვალსაზრისით დასაშვებად მიაჩნია ქალაქი თბილისი, ბერი გაბრიელ სალოსის გამზირი N112, N01.17.11.032.008 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე არსებული სასტუმროს ფუნქციის შენობის რეკონსტრუქციის მიზნით სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემა.

გამოყენებულია კვალიფიციური
ელექტრონული ხელმოწერა/ელექტრონული
შტამპი

სააგენტოს უფროსი